GEMEINDE WILHELMSFELD

LANDKREIS HEIDELBERG

BEBAUUNGSPLAN

HÖHENWEG – ERLBRUNNER HÖHE

- 1. ÄNDERUNG -

A I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Flächen für Garagen (§ 9 Abs.1 zu b u. 7 BauG).

Hauptversorgungsleitungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 9 Abs.4 BBauG).

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 zu a BauG) – Die dargestellte Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

P öffentliche Parkplätze

V. Verkehrsgrün + 227,5 Fußbauhöhe der Straße

SICHTWINKEL (von jeglicher Bebauung freizuhaltender Grundstücksteil / Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,80 m).

WR / S 15-25° / P 10-20° / II(1-2) / 0,3 / (07) / 2 W

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1/1a u. b BBauG, §§ 1 - 11, 16, 17 , 22 und 23 BauNVO).

WR – Reines Wohngebiet (R

WA – Allgemeines Wohngebiet (A

S 22-30° – Satteldach 22 - 30 Grad Dachneigung

P – Pultdach W – Walmdach

II – Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

II(1-2) – II Vollgeschosse (Höchstgrenze) - jedoch in Abhängigkeit von der Geländehöhe, teilweise nur zwei Geschosse zulässig.

0,3 – Grundflächenzahl GRZ (Höchstgrenze)

(0,7) – Geschoßflächenzahl GFZ (Höchstgrenze)

O – offene Bauweise

△ – nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

2 W – max. Zahl der Wohnungen je Wohnhaus.

A II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 2, 4, 5, - nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe Tankstellen – sind nicht zulässig.

2. Stellplätze / Garagen

2.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden – Württemberg.

2.2 Zulässigkeit: Auf den Baugrundstücken.

2.3 Stellung: Soweit zeichnerisch nicht anders festgelegt ist, dürfen Garagen oder überdeckte Stellplätze die rückwärtige Baugrenze (von der Zufahrtsseite aus) nicht überschreiten, Eckgrundstücke ausgenommen.
In allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Errichtung von Garagen und überdeckten Stellplätzen auf dem mit NG (Nebengebäude) umgrenzten Flächen zulässig. Auf den Grundstücken Lgb. Nr. 584 – 585 (Höhenweg) sowie dem Grundstücken Lgb. Nr. 604 – 602 (Kohlerwaldweg) ist die Errichtung von Garagen und überdeckten Stellplätzen durch Festsetzung mit der Hauptbaukörper zulässig.

2.4 Straßenabstände: Die Mindestabstände von Garagen und überdeckten Stellplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen

a. bei senkrechter Stellung (Garagentor zur Straße) mind. 5,0 m;

b. bei Parallelstellung (Garagenlängsseite zur Straße) mind. 1,5 m;

c. bei schrägstellung (Garage anpflanzfähig zur Straße) sind die aufgeführten Abstände an der Begrenzung mit der Straßenfläche einzuhalten.

2.5 Trauflinien bei Garagen und überdeckten Stellplätzen dürfen die Straße max. 2,70 m – talseitig talseits der Straße max. 3,40 m – bergseits über Gelände hinaus.

2.6 Aschütten/Dachneigung/Dachformen: Flachdach, Pultdach bis 10 Grad Dachneigung sind zulässig, Satteldächer sind – mit Ausnahme – dem in Ziffern, die den unter Ziffer 2.3 aufgeführten Grundstücken, muß das Dach im Material und Neigung dem Dach des Hauptbaukörpers entsprechen.

2.7 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.5

3. Bauweise (§ 22)

3.1 Zulässigkeit: In der offenen Bauweise (O) zugelassen. In allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Traufhöhe/Wandhöhe: max. 7,50 m, talseits max. 8,20 m, auf den Grundstücken Lgb. Nr. 577 – 582 (Kohlerwaldweg) max. 9,0 m talseits vom natürlichen Gelände.

3.3 Dachform/Dachneigung/Dachneigung: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 2.6.

3.4 Sichtflächen entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.5

4. Hauptbaukörper

4.1 Sockelhöhe (Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoß) talseitig max. 0,50 m über natürlichem Gelände bzw. talseitig max. 0,50 m über Verkehrsoberkante, bergseits max. 0,80 m über natürlichem Gelände.

4.2 Dachformen: Dächer Farben

4.3 Kniestock: Bei eingeschossiger Bauweise sowie angrenzte bei Hangbebauung (vergleiche Schnitt) max. 0,50 m, bei mehreren sichtbaren Geschossen unzulässig.

4.4 Geländegestaltung / Abgrabungen: Das natürliche Gelände ist dem natürlichen Gelände anzupassen, in Zufahrtsflächen parallel zur Längsseite der Baugrenze.

4.5 Sichtflächen: Auf Verkehrsflächen oder Einmündungen ruhiger heller Farbton.
Für Begrenzungen (auf A II. Festsetzungen, Mauern, Tür- u. Fensterelementen) ist nur die Verwendung von weiß gebrochenen Farbtönen und Holz zu verwenden ist erlaubt.

5. Ausnahmen:

5.1 Abgrabungen: Zur Herstellung von Böschungsflächen zwischen den verschiedenen Grundstücken und den an diese angrenzenden Grundstücken, sind auf den Grundstücken Böschungsneigungen, im Verhältnis 1:1,5 anzulegen, Abgrabungen der Böschungen dürfen von dem natürlichen Gelände nicht überschritten werden, Ausnahmen bis max. 0,2 m sind zulässig.

5.2 Gebäudeteile, Vorsprünge an öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,0 m ohne an der ersten Obergeschoßdecke, jedoch 1,7 m.
Balkone, Loggien, Erker, Vorplätze, Vordächer aus Leichtbeton (Waschbeton, Waschbeton, Schutzbeton mit deutlich sichtbarer Bruchsteinstruktur) Ausnahmen sind Strukturbeton durch steine gebildete Wände (Flammenmassagestruktur).
Bei Balkonbrüstungen innerhalb der Baugrundstücke max. 1,2 m sichtbare Höhe.
Gitterstäbe, Waschbeton zulässig.

5.3 Einfriedungen: Einfriedungen sind – entsprechend der örtlichen Bauvorschriften – nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,0 m, Sockelhöhe max. 0,30 m, Sockelhöhe max. 0,20 m u. max. 0,2 m hohen einfriedungen (Baum-, Rankenstäbe, - Sockel) zu verwenden. Die Verwendung von unbearbeiteten Betonsockeln ist unzulässig. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.
Auf den Grundstücken Lgb. Nr. 594 – 602 am Kohlerwaldweg sowie Lgb. Nr. 602 u. 603 am Kohlerwaldweg sind Einfriedungen nur in Holzausführung von 0,92 m Sockelhöhe zulässig.

5.4 Einfriedungsmauern: max. 1,0 m hohe (einschl. Sockel) am öffentlichen Verkehrsflächen, sowie zu den Nachbargrundstücken (Grenzmauern) sind zulässig.
Ausnahmen: Grenzmauern sind – entsprechend der örtlichen Bauvorschriften – nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,2 m (Stützmauern, Hangbefestigungsmauern) max. 1,50 m.
Gabionenmauern (Mauern aus Drahtkörben mit Natursteinfüllung) sind nur als Stützmauern zulässig.
Auf den Grundstücken Lgb. Nr. 594 – 602 am Kohlerwaldweg sowie Lgb. Nr. 602 u. 603 am Kohlerwaldweg sind Einfriedungen nur in Holzausführung von 0,92 m sichtbare Sockelhöhe zulässig.

5.5 Autosalen / Verkaufsplätze: Sind in allen Baugebiet (WA) unzulässig.

5.6 Werbeanlagen: Sind innerhalb sämtlicher Anlagen oder auf denselben abgeführten Flächen zulässig.

5.7 Nebenbauten Grundstücksteile: Sind in allen eingeschossig (EG) und in allen sonstigen Gebieten (WA) ist auf Stellplätzen, bei Garagen und allen Anlagen (NG) als auf eine Gesamtgrundfläche von max. 40,0 m² der Anlagen, von Nebenanlagen zulässig. Hergestellten (Straßenbegrenzungslinie / Hauptbaukörper) sind als Ziergarten anzulegen, Obst- und Gemüsegärten sollen sind in Vorgartenbereich nicht zulässig.

6. Ausnahmen:

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden, können in Härtefällen Ausnahmen gem. § 31 (1) BauG und § 54 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

6.1 Von den zeichnerischen Festsetzungen:

a. Die Errichtung von Garagen um max. 1,0 m über ausgewiesenen Bauliefe, sofern ein Abstand von min. 1,0 m zur Nachbargrenze eingehalten wird.

b. Über- bzw. Unterschreiten der Festsetzungen Bebauung um max. 15 %, in Ausnahmefall sind weitere Zufahrt Fußweg max. 2m Grad Dachneigung, allgemein max. 25 Grad Dachneigung.

6.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:

zu 2.3 : Überschreiten der hinteren Baugrenze um max. 5,0 m. Auf den rundstücken 580 – 585, 604 – 602 getrennte Erlaubnis gestattet.
zu 2.4a: 15m, 3,0 m.
zu 3.2 : Überschreiten um max. 10 %
zu 4.1 : Überschreiten um max. 20 %
zu 4.2 : Überschreiten um max. 20 %

Schriesheim, den ..... Der Bürgermeister:

Genehmigt
Landratsamt Abt. IV/A
3. OKT. 1968

A III. VERFAHREN

1. Der Gemeinderat hat gem. §2(1) BauG vom 23.6.1960 am 2.6.1967 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

Wilhelmsfeld, den 13.7.1968

2. Der Bebauungsplan wurde gemäß §2(6) BauG durch Beschluß des Gemeinderates vom 13.7.1968 öffentlich ausgelegt.

Wilhelmsfeld, den 13.7.1968

3. Durch ortsübliche Bekanntmachung vom 4.-27.9.68 und Auslegung vom 4.9.68 bis 25.9.68 wurden die Bedenken- und Anregungsfrist nicht vorgebracht.

Wilhelmsfeld, den 30.9.1968

4. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 30.9.1968 die Bedenken und Anregungen geprüft und das Ergebnis mitgeteilt.

Wilhelmsfeld, den 30.9.1968

5. Der Bebauungsplan hat gem. §2(6) BauG vom 23.6.1960 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 6.10.1967 von 16.6.1967 bis 15.7.1967 öffentlich ausgelegen.

Wilhelmsfeld, den 17.7.1968

6. Genehmigungsvermerk der Verwaltungsbehörde:
Vom Landratsamt Heidelberg genehmigt am 30.8.68.
Heidelberg den 30.9.1968

Ausgefertigt:
Ingenieurbüro f. Bauplanung
Dipl.-Ing. Hilbert, Heidelberg

Heidelberg, im